

ДОГОВОР №-----Д
участия в долевом строительстве

г. Сургут

-----г.

Открытое акционерное общество «Сургутстройтрест», в лице заместителя генерального директора **Лесновой Ольги Валерьевны**, действующей на основании Доверенности 86АА 1123981 от 14.12.2013 года, именуемое в дальнейшем **Застройщик**,
Общество с ограниченной ответственностью Инвестиционная компания «Развитие», в лице директора **Сушло Татьяны Александровны**, действующей на основании Устава и Агентского соглашения от 14 февраля 2017 года (далее по тексту Договора Соглашение), именуемое в дальнейшем **Агент**,
и Гражданине _____,
именуемый в дальнейшем **Участник**, вместе именуемые далее по Договору Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Термины и определения

1. Для целей настоящего Договора Стороны применяют следующие термины и определения:

1.1. «Договор» - данный договор, подписанный Застройщиком, Агентом и Участниками (уполномоченными представителями Сторон), а также все приложения, дополнительные соглашения и прочие документы, подписанные Сторонами в период действия настоящего Договора и являющиеся его неотъемлемой частью.

1.2. «Застройщик» - Открытое акционерное общество «Сургутстройтрест», которому принадлежит право аренды земельного участка по адресу: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югры, Сургутский район, городское поселение Белый Яр, пгт Белый Яр, район «Гидронамыв», кадастровый номер участка — 86:03:000000:136340, осуществляющее строительство Объекта недвижимости на основании полученного договора Аренды земельного участка №7700 от 20.05.2010 года, выданного Администрацией Сургутского района от имени Муниципального образования Сургутского района.

1.3. «Агент» - Общество с ограниченной ответственностью Инвестиционная компания «Развитие», который осуществляет функции Застройщика в пределах полномочий указанных в Агентском соглашении от 04.07.2008 года.

1.4. «Участники» - физическое или юридическое лицо, принимающее долевое участие в строительстве Объекта недвижимости на основании настоящего Договора.

1.5. «Объект недвижимости» - **«Территория «Гидронамыв» в г.п. Белый Яр, Сургутского района. 5-ти этажный многоквартирный жилой дом №182 со встроенными помещениями общественного назначения. 1 этап-блок «А»**», строительство которого осуществляется по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югры (Тюменская область), Сургутский район, городское поселение Белый Яр, пгт Белый Яр, район «Гидронамыв», (кадастровый номер земельного участка 86:03:000000:136340) на основании документов, указанных в разделе 3 настоящего Договора. Указанный выше адрес Объекта недвижимости является строительным и может быть уточнен после ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию.

1.6. «Окончание строительства Объекта недвижимости» - получение разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию в установленном законодательством порядке.

1.7. «Объект долевого строительства» - жилое или нежилое помещение, жилой дом, общее имущество в Объекте недвижимости, подлежащие передаче Участнику после оплаты Участником Цены Договора и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящие в состав указанного Объекта недвижимости, строящегося с привлечением денежных средств Участника.

1.8. «Общая площадь» - ориентировочная сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного назначения, а также

площадь неотапливаемых конструктивных элементов (балконов и лоджий) с понижающим коэффициентом 0,5 (ноль целых пять десятых).

1.9. «Окончательная Общая площадь» - сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного назначения, неотапливаемых конструктивных элементов (балконов и лоджий) с понижающим коэффициентом 0,5 (ноль целых пять десятых), которая определяется после проведения технического учета и инвентаризации Объекта долевого строительства, на основании данных БТИ (без учета применяемых БТИ понижающих коэффициентов).

1.10. «Технические характеристики Объекта долевого строительства» - предусмотренные проектной документацией характеристики Объекта долевого строительства в Объекте недвижимости, незаконченном строительстве на момент заключения настоящего Договора, позволяющие идентифицировать Объект долевого строительства. Технические характеристики Объекта долевого строительства указываются в пункте 2.1 Договора, а также в Приложении № 1 к настоящему Договору и подлежат уточнению после завершения строительства Объекта недвижимости в соответствии с пунктом 2.2 настоящего Договора.

1.11. «Параметры строительной готовности Объекта долевого строительства» - согласованные Сторонами условия Договора, определяющие степень строительной готовности и качества Объекта долевого строительства на момент передачи Участнику, при соблюдении которых Объект долевого строительства считается соответствующим условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов. Параметры строительной готовности Объекта долевого строительства определены в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.12. «БТИ» - орган (организация), уполномоченный на проведение мероприятий по техническому учету и технической инвентаризации Объекта недвижимости и помещений в нем.

1.13. «Регистрирующий орган» - орган по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2. Предмет Договора

2.1. Настоящий Договор регулирует отношения Сторон, связанные с привлечением денежных средств Участника для долевого строительства Объекта недвижимости.

В соответствии с положениями настоящего Договора Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением третьих лиц (подрядчиков, субподрядчиков и иных лиц) построить (создать) Объект недвижимости, указанный в пункте 1.5. Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости в срок, указанный в пункте 6.1 Договора, передать Объект долевого строительства Участникам в общую совместную собственность, а Участники обязуются уплатить Цену Договора в размере, определенном разделом 4 Договора, и принять Объект долевого строительства, указанный в пункте 2.1.1 Договора, в порядке, предусмотренном разделом 6 Договора.

2.1.1. В соответствии с положениями действующего законодательства Российской Федерации и на основании настоящего Договора у Участников в будущем возникнет право собственности на Объект долевого строительства, имеющий следующие технические характеристики:

1.	Строительный № Объекта долевого строительства	
2.	Этаж	
3.	Количество комнат	
4.	Общая площадь (кв.м.)	
5.	Отделка	Без отделки

2.1.2. Технические характеристики, местоположение и планировочное решение Объекта долевого строительства приведены в соответствии с утвержденным проектом и указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.2. Общая площадь Объекта долевого строительства указана в соответствии с проектной

документацией Объекта недвижимости и является ориентировочной. После проведения технического учета и инвентаризации Объекта недвижимости Общая площадь Объекта долевого строительства может измениться по сравнению с указанной в пункте 2.1.1 настоящего Договора.

Параметры (размеры и форма) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, также могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в плане, являющемся Приложением № 1 к настоящему Договору.

Расположение, размеры и форма дверных и оконных проемов в помещениях на момент заключения настоящего Договора являются ориентировочными.

План Объекта долевого строительства (Приложение № 1 к Договору) прикладывается к настоящему Договору исключительно в целях указания местоположения Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа вновь создаваемого Объекта недвижимости и определения планируемых площадей помещений в составе Объекта долевого строительства.

2.3. Окончательная Общая площадь Объекта долевого строительства, а также другие технические характеристики такие как нумерация секций и номер Объекта долевого строительства, уточняются по данным БТИ и фиксируются Сторонами в передаточном акте о приеме Объекта долевого строительства.

2.4. Срок окончания строительства (строительно-монтажных работ) согласно проектной документации - не позднее IV квартала 2018 года.

2.5. Участникам известно, что:

в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе в соответствии с порядком ведения кадастрового (инвентаризационного) учета объектов недвижимого имущества и порядком государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимого имущества, государственной регистрации подлежит сумма жилых и вспомогательных площадей квартиры, при этом площади балконов, лоджий, террас государственной регистрации не подлежат, их площадь не учитывается в передаточном акте, однако находят свое отражение в техническом паспорте дома и кадастровом паспорте на объект строительства, выдаваемых органом технической инвентаризации.

Стороны согласовали, что исключение органами технической инвентаризации площадей балконов, лоджий, террас из Окончательной общей площади при проведении обмеров и последующая государственная регистрация права собственности на площадь, равную сумме жилой и вспомогательной площадей Квартиры без учета балкона, лоджий и террас в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, не является основанием для возврата денежных средств Участникам и изменения порядка расчетов между Сторонами, установленных настоящим Договором.

3. Правовое основание заключения Договора

3.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с правовыми нормами, предусмотренными Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ и другими нормативными актами.

3.2. Основаниями для заключения Договора являются:

3.2.1. Договор аренды земельного участка №7700 от «20» мая 2010 года, зарегистрированный в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре, номер регистрации 86-86-03/078/2010-235 от 16.07.2010 года.

3.2.2. Разрешение на строительство №RU 86507101-47-2016 от «21» сентября 2016 года.

3.2.3. Проектная декларация, опубликованная в сети Интернет на сайте: www.surgutstroytrest.ru

3.3. До подписания Договора Застройщик предоставил Участникам необходимую информацию о Застройщике и проекте строительства в объеме сведений, определенных федеральным законодательством.

4. Цена Договора и порядок расчетов Сторон

4.1. Под ценой Договора понимается размер денежных средств, подлежащих уплате Участниками для создания Объекта долевого строительства. Цена Договора определяется из расчета _____ (_____) рублей за 1 кв.м. Окончательной общей площади, в том числе НДС (далее - Цена Договора).

Цена Договора состоит из денежной суммы указанной в пункте 4.2. настоящего Договора и денежной суммы подлежащей оплате в соответствии с пунктом 4.3. настоящего Договора.

Все расчеты по настоящему Договору производятся Участниками только денежными средствами в валюте РФ через Застройщика или Агента.

Застройщик в случае изменения расчетного счета и/или реквизитов банка, указанных в Разделе 11 настоящего Договора, направляет Участникам соответствующее уведомление об изменении расчетного счета и/или реквизитов банка (далее - Уведомление).

С момента получения Уведомления Участники осуществляют платежи на расчетный счет и/или по реквизитам банка Застройщика, указанным в Уведомлении.

Обязанность Участников по оплате Цены Договора считается исполненной в момент поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

4.2. Участники обязаны оплатить _____ (_____) рублей за _____ кв.м. Общей площади, в том числе НДС, указанной в пункте 2.1.1. настоящего Договора, в следующем порядке:

_____ (_____) рублей оплачивается Участниками в течении 5 (пяти) рабочих дней с момента регистрации настоящего Договора;

_____ (_____) рублей оплачивается Участниками за счет средств, предоставленных ПАО «Сбербанк России», Сургутское отделение № 5940 (далее по тексту Банк) по кредитному договору № _____ от _____ года в течение 10 (Десяти) банковских дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

Объект долевого строительства приобретается с использованием кредитных средств ПАО «Сбербанк России», Сургутское отделение № 5940, предоставленных Участникам по кредитному договору № _____ от _____ года в размере _____ (_____) рублей, с уплатой процентов за пользование кредитом из расчета _____ % годовых, сроком на _____ (_____) месяца, считая с даты его фактического предоставления.

С момента государственной регистрации права собственности Участников на Объект долевого строительства, в соответствии со ст.77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 г. №102-ФЗ, Объект долевого строительства считается в залоге у ПАО «Сбербанк России», Сургутское отделение № 5940. (Далее Банк и Залогодержатель). Права Залогодержателя удостоверяются закладной.

4.3. Участникам в течение 30 (тридцати) рабочих дней с момента получения данных обмеров БТИ по указанному в Договоре адресу Участников (либо путем вручения такого уведомления непосредственно Участникам под расписку) направляется письменное Уведомление с указанием Окончательной Общей площади Объекта долевого строительства и измененной Цены Договора (далее - Уведомление об изменении площади).

4.3.1. В случае, если по данным обмерам БТИ Окончательная Общая площадь Объекта долевого строительства будет больше Общей площади Объекта долевого строительства, Участники вносят необходимую денежную сумму исходя из стоимости 1 кв.м., указанной в п. 4.1. настоящего Договора, и обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения им Уведомления об изменении площади оплатить недостающую разницу за квадратные метры между Общей площадью, оплаченной в соответствии с пунктом 4.2. настоящего Договора, и Окончательной общей площадью.

4.3.2. В случае, если по данным обмерам БТИ, на основании предоставленного Участниками проекта внесения изменений планировки Объекта долевого строительства, Окончательная Общая площадь Объекта долевого строительства будет больше Общей площади Объекта долевого строительства, Участники вносят необходимую денежную сумму исходя из

стоимости 1 кв.м., указанной в п. 4.1. настоящего Договора, и обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения им Уведомления об изменении площади оплатить недостающую разницу за квадратные метры между Общей площадью, оплаченной в соответствии с пунктом 4.2. настоящего Договора, и Окончательной общей площадью.

4.3.3. В случае, если по данным обмерам БТИ Окончательная Общая площадь Объекта долевого строительства будет меньше Общей площади Объекта долевого строительства, Застройщик обязуется в течение 30 (тридцати) рабочих дней с момента получения ими письменного требования Участников, содержащего банковские реквизиты для перечисления денежных средств, возратить Участникам разницу между оплаченной денежной суммой за квадратные метры, указанные в пункте 4.2. настоящего Договора, и Окончательной общей площадью. При наличии кредитных заемных средств вернуть на счет Банка.

4.3.4. В случае, если по данным обмерам БТИ, на основании представленного Участниками проекта внесения изменений планировки Объекта долевого строительства, Окончательная Общая площадь Объекта долевого строительства будет меньше Общей площади Объекта долевого строительства, Застройщик не возвращает Участникам денежные средства.

4.3.5. Участники считаются надлежаще уведомленными об Окончательной Общей площади и уточненной Ценой Договора с момента получения Уведомления об изменении площади. В случае не предъявления претензий Застройщику в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения Участниками Уведомления об изменении площади Участники считаются согласившимися с данными по Окончательной Общей площади Объекта долевого строительства и уточненной Цене Договора. Подписание Дополнительного соглашения и регистрация его в регистрирующем органе не требуется.

4.4. Застройщик вправе использовать денежные средства, полученные от Участников, на оплату процентов за пользование заемными и кредитными средствами, привлекаемыми Застройщиком для обеспечения финансирования строительства Объекта недвижимости, а также на оплату суммы займа, основного долга кредита, государственных пошлин, согласований с разрешительными органами и организациями и иных расходов, связанных с созданием Объекта недвижимости.

4.5. До момента передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участникам, денежные средства, полученные Застройщиком от Участников в соответствии с п. 4.1., 4.2. и 4.3. Договора, являются средствами целевого финансирования и носят инвестиционный характер.

4.6. Разница между Ценой Договора и фактическими затратами на создание Объекта недвижимости является внереализационными доходами Застройщика и остается в собственности Застройщика.

4.7. Возврат денежных средств Застройщиком Участникам, независимо от причин расторжения настоящего Договора, осуществляется в безналичной форме путем перечисления их по реквизитам, указанным Участниками в заявлении — требовании, а при наличии кредитных заемных средств вернуть на счет Банка.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Застройщик обязан:

5.1.1. Использовать денежные средства, полученные от Участников по настоящему Договору, по целевому назначению на строительство Объекта недвижимости, в состав которого входит Объект долевого строительства.

5.1.2. Передать Участникам Объект долевого строительства, указанный в пункте 2.1.1 настоящего Договора, не позднее срока, указанного в пункте 6.1 настоящего Договора, при условии надлежащего исполнения Участниками всех условий настоящего Договора, в том числе по оплате Участниками Цены Договора в соответствии с пунктами 4.1 - 4.3 настоящего Договора. При этом допускается досрочное исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участникам.

5.1.3. Передать Участникам Объект долевого строительства свободным от любых

имущественных прав и притязаний третьих лиц, о которых в момент заключения Договора Застройщик не мог не знать.

5.1.4. Передать Участникам Объект долевого строительства, качество и параметры строительной готовности, которого соответствуют условиям настоящего Договора, при этом Объект долевого строительства передается Участникам для последующего самостоятельного проведения Участниками за счет Участников отделочных работ и выполнения других мероприятий по доведению Объекта долевого строительства до состояния пригодности к использованию для целей проживания или в соответствии с целевым назначением.

5.1.5. Подготовить необходимые документы собственными силами или силами Агента и передать их Участнику для регистрации настоящего Договора в регистрирующем органе.

5.1.6. Выполнить другие обязательства, предусмотренные для Застройщика действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Обязательства Застройщика считаются выполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта о приеме Объекта долевого строительства либо подписания Застройщиком одностороннего передаточного акта.

5.3. Расходы по изготовлению документации на Объект долевого строительства (договор долевого участия в строительстве, передаточный акт, справка об оплате и иные обязательные документы), регистрации договора, государственной регистрации права собственности не включены в Цену Договора. Услуги по оформлению права собственности Участников на Объект долевого строительства, в том числе по содействию в государственной регистрации Договора (уступки права требования по Договору) и права собственности Участников, могут быть оказаны Участникам на основании отдельного договора с лицом, уполномоченным Застройщиком.

5.4. Участники обязаны:

5.4.1. Зарегистрировать настоящий договор в регистрирующем органе в течение 14 календарных дней с момента подписания настоящего Договора. Также обязанность по регистрации Дополнительных соглашений к настоящему Договору лежит на Участниках.

5.4.2. Уплатить Застройщику все причитающиеся денежные средства по Договору, в т.ч. Цену Договора в соответствии с пунктами 4.1 - 4.3 настоящего Договора.

5.4.3. Принять от Застройщика Объект долевого строительства, указанный в пункте 2.1.1 настоящего Договора, по передаточному акту.

5.4.4. По окончании строительства дома, полной оплаты Цены Договора, получения передаточного акта и справки об оплате Договора стать собственниками Объекта долевого строительства в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.4.5. С момента получения Участником ключей от объекта долевого строительства, либо подписания передаточного акта под отделочные работы, либо заключения договора на управление многоквартирным домом с управляющей компанией, либо с момента установления факта самовольного заселения Участником на основании акта, Участник обязан компенсировать Застройщику через выбранную управляющую компанию Застройщиком расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией Объекта недвижимости (коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, расходы по охране Объекта недвижимости, иные расходы, возникающие в связи с исполнением настоящего Договора) в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента выставления Управляющей компанией Участнику соответствующего счета-извещения. Периодом начала несения расходов является момент наступления данных событий, а именно с даты подписания одного из вышеуказанных документов.

5.4.6. Нести расходы по изготовлению и получению технического плана и кадастрового паспорта на Объект долевого строительства в органах БТИ.

5.4.7. В случае самостоятельного осуществления Участниками перепланировки квартиры и конструкций внутренних инженерных сетей, Участники обязаны получить письменное согласие Застройщика и предоставить проект изменений перепланировки Объекта долевого строительства, подготовленной проектной организацией до проведения обмеров БТИ, и выполнить перепланировку Объекта долевого строительства до проведения обмеров БТИ.

5.4.8. Обязан получить письменное согласие Застройщика на выполнение отделочных (ремонтных) работ до государственной регистрации права собственности на квартиру и

передачи Застройщиком дома на обслуживание в эксплуатирующую организацию.

5.4.9. Участники не вправе до проведения обмеров БТИ передаваемого Объекта долевого строительства изменять площадь Объекта долевого строительства путем обшивки внутриквартирных перегородок и наружных стен любыми материалами.

5.4.10. Выполнить другие обязательства, предусмотренные для Участников действующим законодательством Российской Федерации.

5.5. Обязательства Участников считаются исполненными в момент поступления на расчетный счет Застройщика всех причитающихся Застройщику денежных средств в соответствии с п.п. 4.1 — 4.3, 5.4.3 в полном объеме и подписания Сторонами передаточного акта о приеме Объекта долевого строительства.

5.6. Агент вправе:

5.6.1. Организовать контроль и исполнение условий настоящего Договора от имени Застройщика в течение всего срока его действия.

1.1.1. Выполнять по поручению Застройщика мероприятия направленные на проверку всех документов, необходимых для заключения и исполнения настоящего Договора.

6. Порядок передачи Объекта долевого строительства Участнику

6.1. Срок передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участникам по настоящему договору - **в течение 6 (шести) календарных месяцев, исчисляемых с «31» декабря 2018 года**, и оплаты Участниками Цены Договора, в соответствии с Разделом 4 настоящего Договора.

Застройщик своими силами или силами Агента направляет Участникам сообщение о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости в соответствии с настоящим Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче (далее — Сообщение).

Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре Участников почтовому адресу или вручается Участникам лично под расписку.

Участники, получившие извещение Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступать к его принятию в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения извещения.

6.2. Передача Застройщиком Объекта долевого строительства и принятие его Участником осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту о приеме Объекта долевого строительства.

6.3. В случае уклонения Участников от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный пунктом 6.1 настоящего Договора, или при отказе Участников от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня окончания срока, предусмотренного пунктом 6.1 настоящего Договора, вправе составить односторонний передаточный акт о передаче Объекта долевого строительства.

При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участникам со дня составления передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

Односторонний передаточный акт о приеме Объекта долевого строительства хранится у Застройщика.

6.4. Обязанность Застройщика по передаче Объекта долевого строительства является встречной по отношению к обязанности Участников по оплате Цены Договора (статья 328 Гражданского кодекса Российской Федерации). Застройщик вправе не передавать Участникам Объект долевого строительства до полной оплаты им Цены Договора.

7. Особые условия и гарантийный срок

7.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется с момента

передачи Участникам Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участникам Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

7.2. Уступка Участниками права требования другому лицу по настоящему Договору на основании п. 1 ст. 382 Гражданского кодекса Российской Федерации допускается после уплаты им Цены Договора в полном объеме или одновременно с переводом Участником долга по настоящему Договору на другое лицо на основании п. 1 ст. 391 Гражданского кодекса Российской Федерации при условии предварительного письменного согласования договора (соглашения) уступки права требования по настоящему Договору с Застройщиком. Уступка Участниками права требования по Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания Сторонами передаточного акта о приеме Объекта долевого строительства.

7.3. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к Договору (в случае их составления и подписания Сторонами) и уступка прав требований по Договору подлежат обязательной государственной регистрации в Регистрирующем органе в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

7.4. Вопросы, связанные с использованием Объекта долевого строительства после подписания Сторонами передаточного акта о приеме Объекта долевого строительства, не входят в компетенцию Застройщика.

7.5. Участники не вправе до подписания передаточного акта о приемке Объекта долевого строительства и получения свидетельства о государственной регистрации права собственности Участников на Объект долевого строительства без письменного согласования Застройщика производить в нем ремонт, перепланировку и/или переустройство Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта недвижимости. В случае нарушения вышеуказанного положения, Участники самостоятельно несут полную ответственность за причинение вреда третьим лицам и их имуществу, Объекту долевого строительства и общему имуществу Объекта недвижимости, а также ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации, в том числе полностью принимают на себя риск отказа в государственной регистрации права собственности Участников на Объект долевого строительства.

7.6. Участники обязуются после окончания срока действия настоящего Договора подписать Договор о техническом и коммунальном обслуживании жилого помещения и мест общего пользования с организацией, принявшей в эксплуатацию у Застройщика жилой дом.

7.7. Участники обязуются заключить Договор о техническом и коммунальном обслуживании жилого помещения и мест общего пользования с организацией, принявшей в эксплуатацию у Застройщика жилой дом, если Участники пользуются Объектом долевого строительства до государственной регистрации права собственности на квартиру и вносить плату за коммунальное, техническое обслуживание, содержание мест общего пользования.

7.8. Риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства переходит к Участникам с момента подписания Сторонами передаточного акта. В случае если Участники фактически принял Объект долевого строительства до подписания передаточного акта, либо выполняют отделочные, а также другие виды работ и пользуется им до государственной регистрации права собственности, риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участникам с момента фактического пользования Объектом долевого строительства.

7.9. В случае выявления факта самовольного заселения, подтвержденного наличием двухстороннего Акта между Застройщиком и Управляющей компанией, Участниками на этапе строительства дома и выполнения Участниками ремонтных и строительных работ без согласования Застройщика Участники несут ответственность в виде штрафа в размере 50000 (Пятидесяти) тысяч рублей.

8. Ответственность Сторон и порядок урегулирования споров

8.1. Стороны несут ответственность по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Стороны несут ответственность по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору обеспечивается Договором поручительства Застройщика в порядке, предусмотренном ст. 15.1 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» путем заключения Договора поручительства № _____ от ____ _____ 20__ г.

До подписания настоящего Договора Участники ознакомлены с условиями вышеназванного Договора поручительства, а также им предоставлены сведения об организации — ПАО «БИНБАНК». Условия Договора поручительства Участникам разъяснены и понятны.

8.3. В случае нарушения срока передачи Объекта долевого строительства Застройщик несет ответственности перед Участниками в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.4. В случае нарушения установленных Договором сроков платежей Участники несут ответственность перед Застройщиком и выплачивает Застройщику пеню в размере 0,1 % за каждый день просрочки от суммы, подлежащей к оплате.

8.5. Участники в праве в одностороннем порядке расторгнуть Договор, предварительно уведомив в письменном виде Застройщика за 30 (Тридцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения настоящего Договора. Сумма оплаченная в соответствии с пунктами 4.1., 4.2., 4.3. настоящего Договора, возвращается Участникам, за вычетом штрафа в размере 20 % от Цены Договора по 300000 (Триста тысяч) рублей ежемесячно с момента расторжения настоящего Договора, а при наличии кредитных заемных средств вернуть на счет Банка.

8.6. В случае невыполнения условий пунктов 5.4.7., 5.4.8., 5.4.9. настоящего Договора, Участники оплачивают штраф в размере 10 % от Цены Договора.

8.7. В случае нарушения сроков сдачи объекта в эксплуатацию по вине Застройщика, если просрочка составляет более пяти месяцев, Участники имеют право отказаться от исполнения обязательств по настоящему Договору, предварительно письменно уведомив об этом Застройщика за 30 (Тридцать) календарных дней. При наступлении обязательств, указанных в настоящем пункте, Застройщик возвращает Участникам сумму в размере произведенных фактических оплат по настоящему Договору по 300000 (Триста тысяч) рублей ежемесячно с момента подписания соглашения о расторжении настоящего Договора.

8.8. Нарушение Участниками сроков внесения платежей, указанных в п. 4.2. и 4.3. настоящего Договора, то есть просрочка внесения платежа более чем на два месяца, а если оплата Цены Договора должна производиться Участниками по периодам и просрочка внесения платежей составила более чем три раза в течение 12 месяцев или составила более чем на два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора. Застройщик вправе отказаться в одностороннем порядке от настоящего Договора (расторгнуть настоящий Договор) не ранее чем через тридцать календарных дней после направления Участникам в письменной форме предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования (предупреждения).

При неисполнении Участниками такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участников от его получения или в связи с отсутствием Участников по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора. Договор считается расторгнутым со дня направления Участникам письменного уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора.

Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения по адресу, указанному в Договоре, либо по адресу, указанному Участниками в последнем заявлении (обращении) Участников к Застройщику.

Сумма, оплаченная в соответствии с пунктами 4.1., 4.2., 4.3. настоящего Договора, возвращается Участникам, за вычетом штрафа в размере 5 % от Цены Договора. Возврат денежных средств Застройщиком Участникам, при наличии кредитных заемных средств Банку осуществляется в безналичной форме по 300000 (Триста тысяч) рублей ежемесячно с момента расторжения настоящего Договора.

8.9. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, в том числе: землетрясение, наводнение, ураган, военные действия, гражданские беспорядки, забастовки, акты государственных органов, военные действия любого характера, препятствующие выполнению Договора.

8.10. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по Договору или в связи с его исполнением, будут решаться Сторонами путем переговоров, а в случае недостижения согласия в судебном порядке.

9. Обеспечение исполнения обязательств Застройщика

9.1. Застройщик обеспечивает исполнение следующих своих обязательств по Договору:

- по возврату внесенных Участником денежных средств, в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ и/или Договором;

- по уплате Участникам денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и/или в качестве неустойки (пени) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Участникам Объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и/или федеральными законами денежных средств.

9.2. Обязательства Застройщика, указанные в пункте 9.1 настоящего Договора, обеспечиваются залогом права аренды на земельный участок с кадастровым номером — **86:03:000000:136340**, предоставленный Застройщику на основании Договора аренды земельного участка №7700 от «20» мая 2010 года, и строящегося (создаваемого) на этом земельном участке Объекта недвижимости, указанного в пункте 1.5. настоящего Договора в порядке, предусмотренном ст. 13-15 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, п. 1 ст. 65 Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», п. 4 ст. 340 Гражданского кодекса Российской Федерации.

9.3. На основании п. 1 ст. 65 Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Стороны договорились, что Застройщик вправе без согласия Участников возводить иные объекты недвижимости, кроме указанного в п. 1.5. Договора.

Право залога, указанное в пункте 9.2 Договора, возникающее у Участников с момента государственной регистрации настоящего Договора, не распространяется на иные объекты недвижимости, в том числе здания и сооружения, которые будут возводиться Застройщиком на данном земельном участке.

Настоящим Участники выражают свое согласие на залог права аренды, указанного в п. 9.2 настоящего Договора, в обеспечение обязательств Застройщика по договорам долевого участия, заключаемым Застройщиком на строительство иных объектов недвижимости на данном земельном участке.

10. Заключительные положения

10.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до выполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме. На основании п. 2 ст. 425 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны договорились, что условия

настоящего Договора применяются к их отношениям, возникшим до заключения настоящего Договора.

10.2. Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному соглашению Сторон, а также в случаях и порядке, предусмотренных действующим законодательством РФ.

10.3. Все изменения и дополнения к Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами и зарегистрированы в установленном порядке, за исключением пункта 4.3.5. настоящего Договора.

10.4. С момента подписания настоящего Договора все предшествующие договоры и договоренности между Сторонами утрачивают силу.

10.5. Неотъемлемой частью Договора являются:

10.6. Приложение № 1 «План (поэтажный) Объекта недвижимости с указанием Объекта долевого строительства» - на 1 (одном) листе;

10.7. Приложение № 2 «Параметры строительной готовности Объекта долевого строительства» на 1 (одном) листе.

10.8. Участникам в полном объеме разъяснены и понятны его права и обязанности по настоящему Договору. Существенные условия настоящего Договора Участникам понятны, подписанием настоящего Договора Участники подтверждает факт ознакомления в полном объеме с проектной декларацией и иными документами, ознакомление с которыми необходимо в соответствии с действующим законодательством.

10.9. Договор составлен в 4 (четырёх) экземплярах. Все экземпляры настоящего Договора имеют одинаковую юридическую силу.

10.10. Все уведомления, извещения отправляются почтовыми письмами Застройщиком и Агентом в адрес Участников, указанном в настоящем Договоре. В случае изменения почтового адреса, Участники обязаны письменно уведомить об этом Агента. Ответственность за предоставление такой информации лежит на Участниках.

Участники считается надлежаще уведомленными в случае если у Застройщика имеются сведения о получении Участниками документа под роспись, получении Участниками почтового письма либо при возврате почтового письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участников от его получения или в связи с отсутствием Участников по указанному им почтовому адресу и почтовое письмо вернулось в адрес Застройщика или Агента.

10. Юридические адреса, платежные реквизиты и подписи Сторон:

УЧАСТНИК:	
АГЕНТ: ООО ИК «Развитие» Россия ХМАО г.Сургут, ул. 30 лет Победы д. 39 телефон: 22-08-90, 22-04-77 ИНН 8602225775, БИК 044525201 р/с 40702810730100027571 в ПАО АКБ «Авангард»	ЗАСТРОЙЩИК: ОАО «Сургутстройтрест» Россия ХМАО г. Сургут, ул. Быстринская, 25. тел. 501-326, факс: 501-333 ИНН 8602045765 КПП 860201001 р/счет №40702810330100018223 в ПАО АКБ «АВАНГАРД» г. Москва кор.счет: 30101810000000000201 БИК 044525201

Директор

_____ **Т.А. Сусло**

МП

Генеральный директор

_____ **Е.В. Барсов**

МП